

**2 Zimmer Mietwohnung beim Bahnhof Floridsdorf | 72 m²
DG-Wohnung, 2 Zimmer, sofort beziehbar**



Objektnummer: 7191/303

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	72,16 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Gesamtmiete	1.120,00 €
Kaltmiete (netto)	933,62 €
Kaltmiete	1.078,06 €
Betriebskosten:	144,44 €
Heizkosten:	25,00 €
USt.:	16,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996





Einrichtungsvorschlag / KI generiert



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



Einrichtungsvorschlag / KI generiert

© Hillinger Immobilien GmbH

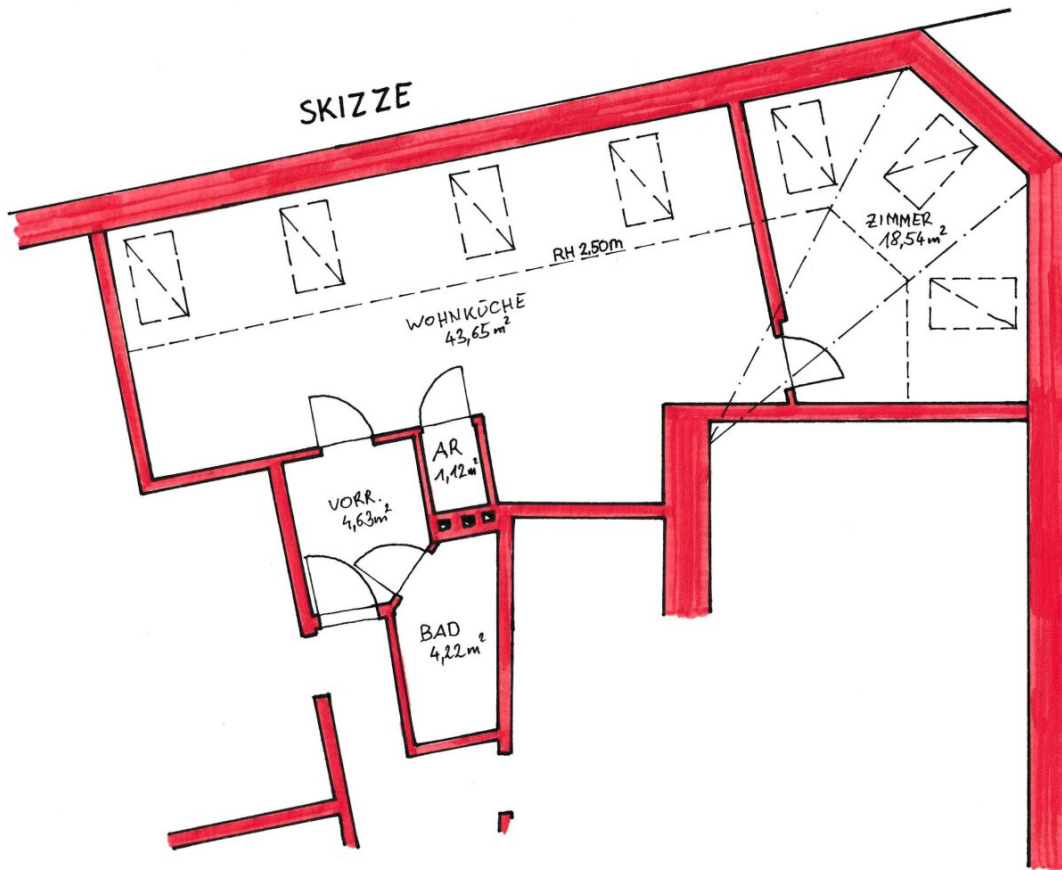


© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

SKIZZE



Objektbeschreibung

72 m² Dachgeschoß | Viel Platz zum Wohnen. Schnell am Wasser.

Große Wohnküche, separates Schlafzimmer und eine Lage mit kurzen Wegen: Diese 72,16 m² große Dachgeschoßwohnung in Floridsdorf bietet Singles und Paaren viel Raum für ihren Alltag.

Hier wohnen Sie im 2. Stock ohne Lift, mit viel Licht und ohne Nachbarn über Ihnen. Wer zwei Stockwerke Stiegen gerne in Kauf nimmt, findet ein Zuhause mit großzügigen Räumen und guter öffentlicher Anbindung.

Die Wohnung

Das Herzstück ist die **43,65 m² große Wohnküche**: Platz zum Kochen, für einen großen Esstisch, einen gemütlichen Wohnbereich und einen Arbeitsplatz.

Das separate **Schlafzimmer mit 18,54 m²** bietet einen großzügigen Rückzugsort. Dazu kommen ein Bad mit WC und Waschmaschinenanschluss, ein Vorraum mit Stauraum sowie ein überdurchschnittlich großes Kellerabteil.

Der hohe Kniestock und die Dachflächenfenster verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter und bringen viel Tageslicht herein.

Gut angebunden. Nah am Grünen.

Der Supermarkt liegt rund 50 m entfernt, die Straßenbahn etwa 200 m. Den Bahnhof Floridsdorf mit U6, S-Bahn und Regionalzügen erreichen Sie zu Fuß in 5 Minuten.

Auch die Erholung liegt nahe: Wasserpark, Alte Donau und Floridsdorfer Aupark bieten viel Platz zum Spazieren, Laufen und Abschalten. Ärzte, Apotheke, Schulen und Kindergärten befinden sich im Umkreis von rund 500 m.

Ehrlich & klar – das sollten Sie wissen

- **2. Stock ohne Lift:** Die Wohnung ist über zwei Stockwerke zu Fuß erreichbar. Dafür wohnen Sie ganz oben, ohne Nachbarn über Ihnen.
- **Öffis vor der Haustüre:** Die Wohnung liegt nahe dem Floridsdorfer Spitz und allen damit verbundenen öffentlichen Verkehrsmitteln.

- **Gas-Etagenheizung:** Die Wohnung wird über eine eigene Gastherme beheizt. Details zu Heiz- und Energiekosten erhalten Sie auf Anfrage.
- **TOP Preis- Leistungsverhältnis!**

Für wen passt die Wohnung?

Für Singles und Paare, die großzügig wohnen möchten. Für Menschen im Homeoffice, die Platz für einen Arbeitsbereich brauchen. Und für alle, die kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln ebenso schätzen wie die Nähe zum Wasser.

Miete und Konditionen

Die Wohnung wird **provisionsfrei** und **auf 5 Jahre befristet** vermietet. Die **Kaution beträgt 2 Bruttomonatsmieten**. Die Mietvertragserstellung wird mit 250€ bei Mietvertragsabschluss verrechnet.

Interesse? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Floridsdorf.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap